



REUSSIR LA REPRISE D'UN COMMERCE

> APEC





Pourquoi reprendre un commerce?

● 2 avantages majeurs

- Limiter les risques d'échec
- Bénéficier du savoir-faire du cédant pour assurer la pérennité de la reprise

● Quelques remarques

- 46% des reprises s'effectuent sous forme d'entreprises individuelles
- 46% des entreprises reprises n'ont pas de salariés
- $\frac{3}{4}$ des reprises concernent des commerces
- En 2005, 316 829 créations dont 51 167 réactivations (16%), et 40 832 reprises (13%),





Y-a-t-il un parcours type pour reprendre un commerce?

- ses qualités personnelles et ses compétences professionnelles
- ne pas hésiter à se former
- une forte adéquation *homme / projet*
- appréhender au mieux les éléments clefs qui entourent la reprise d'un commerce
- construire, pas à pas, le projet de reprise





Construction d'un projet de reprise d'un commerce

SE DIRIGER

vers un projet de reprise

- Faire un bilan personnel
- Trouver une affaire, etc.

DIAGNOSTIQUER

une affaire

- Recueil d'information propre à l'entreprise
- Réglementation
- Évaluation de l'entreprise

FORMALISER

la reprise

- Plan de financement et rentabilité
- Aspects financiers, sociaux et juridiques

CONCRETISER

la reprise

- Promesse de vente
- Contrat de vente, etc.

DEMARRER

l'activité

- Formalités
- Embauche d'un salarié
- Recherche d'un assureur, banquier, etc.





Accès adhérents
Retour accueil



Les CCI de Paris Ile-de-France accompagnent la Transmission d'entreprise

Les indispensables Agenda Les opportunités Contactez-nous



Accompagnement



Mise en Relation



En direct du réseau

Retrouvez les informations pratiques de la journée "Passez le Relais Commerce" et inscrivez-vous aux ateliers thématiques, cession et reprise de commerce. Cliquez ici

Focus

06/02/2006 : Retrouvez le diaporama "Les points clés de la reprise d'un fonds de commerce", présenté au Salon des Entrepreneurs 2006 ! Télécharger le diaporama de l'atelier.

01/01/2006 : Le parcours du cédant et repreneur de fonds de commerce... A découvrir

08/12/2005 : Fonds de commerce : le dispositif d'exonération mis en place en 2004 pour toutes les transmissions d'entreprises est reconduit et renforcé. Lire

Tout lire >>

Parce qu'une cession ou une reprise bien préparée est une cession ou une reprise réussie, les conseillers du réseau "Passer le relais - Commerce" sont là pour vous. Contactez-les !





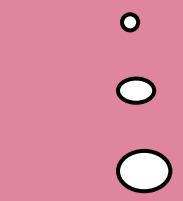
Accès adhérents
Retour accueil



Les CCI de Paris Ile-de-France accompagnent la Transmission d'entreprise

Les opportunités

★ Les annonces de cession



Recherche des nouvelles annonces :

- Les annonces de la semaine
- Les annonces du mois

Recherche par critères :

Pour trouver les commerces qui répondent au plus près à vos attentes, veuillez indiquer vos critères de sélection. Plus vous indiquez de critères, plus vous affinez la recherche.

Vous pouvez sélectionner plusieurs items par critère de sélection en utilisant la touche Ctrl. Pour désélectionner un item, cliquez sur ce dernier en maintenant la touche Ctrl appuyée.

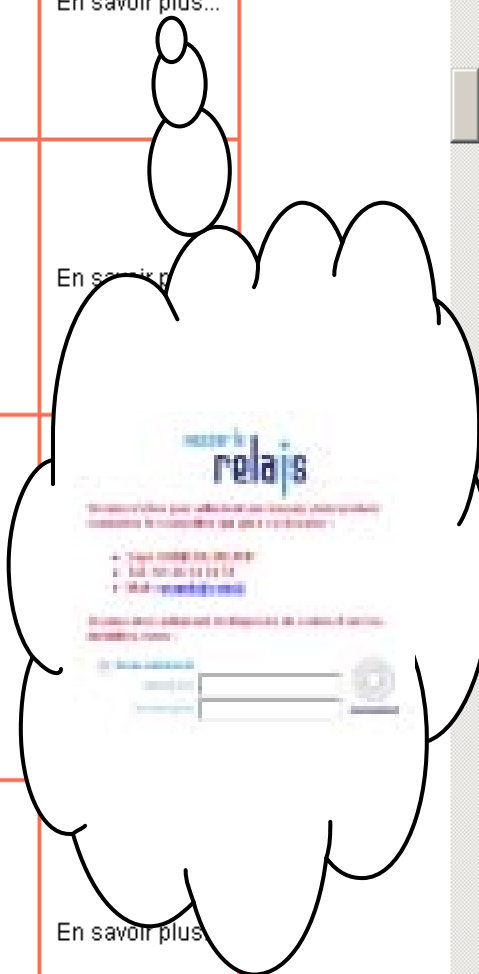
Activité :
Alimentaire
Auto, moto, cycle, nautisme, garage, combustibles
Autres
Bâtiment
Café, Hôtels, Restaurants

Effectif :
a - 0 salarié
b - 1 à 2 salariés
c - 3 à 5 salariés
d - 6 à 9 salariés
e - 10 à 14 salariés

CA :
< 50 K€
50 K€ - 100 K€
100 K€ - 150 K€
150 K€ - 300 K€
300 K€ - 600 K€

Prix de cession :
A - < 50 K€
B - 50 - 100 K€
C - 100 - 150 K€
D - 150 - 300 K€

<p>Activité de : DEPOT-VENTE DE PRET A PORTER FEMININ - Bail spécialisé – Type de bail : 3, 6, 9 – Echéance du bail : 2012 – Surface de vente : 28 m² - Logement inclus : Non – Loyer : 292 €/mois - moyenne du CA HT des 3 dernières années : 84 501 € - Nombre d'employés : 1 - Montant souhaité de la cession : 55 000 € à négocier - Barème fiscal d'évaluation tranche basse : 29 575 €- Barème fiscal d'évaluation tranche haute : 76 050 €- Quartier : situé à 2 mn du carrefour Marcel Sembat à BOULOGNE-BILLANCOURT, axe fréquenté</p>	92C1349	En savoir plus...
<p>Activité de : ALIMENTATION BIOLOGIQUE - Bail spécialisé – Type de bail : 3, 6, 9 – Echéance du bail : 2011 – Surface de vente : 50 m² - Surface de réserves : 20 m² - Logement inclus : Non – Loyer : 550 €/mois - moyenne du CA HT des 3 dernières années : 201225 € - Nombre d'employés : 0 (gérante non salariée) - Montant souhaité de la cession : 88000 € + stock - Barème fiscal d'évaluation tranche basse : 65374 € - Barème fiscal d'évaluation tranche haute : 108957 € - Quartier : SEVRES - Coeur de ville</p>	92C1361	En savoir plus...
<p>Activité de : BIJOUTERIE - HORLOGERIE - Propriétaire des murs commerciaux – Loyer : 1349 €/mois - Surface de vente : 31 m² - Surface de réserves : 25 m² - Logement possible : 56m² – moyenne du CA HT des 3 dernières années : 219045,67 € - Nombre d'employés : 2 (la reprise d'effectuera sans les salariés) - Montant souhaité de la cession du fonds de commerce 110000 € hors stock + 190000€ pour le logement type F3 si intéressé - Barème fiscal d'évaluation tranche basse : 78600 € - Barème fiscal d'évaluation tranche haute : 183400 € - Quartier : CLAMART - Centre ville Mairie - (Prime à la reprise possible allouée par le Conseil Régional sous réserve de certains critères d'éligibilité)</p>	92C1365	En savoir plus...
<p>92C1014 Activité de : LINGERIE FEMININE JOUR ET NUIT - Type de bail : 3/6/9, Bail tous commerces sauf nuisances – Echéance du bail : 31/12/2015 (bail neuf) – Surface de vente : 35 m² - Surface de réserves : 15 m² - Logement inclus : Non – Loyer : 667 €/mois - moyenne du CA HT des 3 dernières années : 162481,67 € - Nombre d'employés : a - 0 à 2 salariés (la gérante uniquement) - Montant souhaité de la cession : 99 000 € + stock - Barème fiscal d'évaluation tranche basse : 58299 € - Barème fiscal d'évaluation tranche haute : 116697 € -</p>	92C1014	En savoir plus...





DIAGNOSTIC

liste de documents à se procurer auprès du vendeur

- 3 dernières liasses fiscales,
- Copie du bail commercial et ses renouvellements (ou acte de propriété s'il y a lieu),
- Extrait de K bis,
- Copie des contrats en cours (assurance, fournisseurs, franchise, etc.),
- Copie des contrats de travail,
- Liste du matériel cédé et attestations de conformité aux normes, si elles existent,
- État des engagements financiers (nantissement, leasing)





DIAGNOSTIC : Étude des forces et des faiblesses de l'environnement

- L'environnement commercial de l'entreprise (concurrence, fichier client, produits, tendances du marché, etc.),
- Projets d'aménagement urbains du quartier,
- Évolution de la clientèle (population locale, des habitudes de la clientèle, projets de construction de logements).
- Environnement réglementaire et usages





Comment évalue t-on un fonds de commerce?

- Évaluation en fonction du chiffre d'affaires
 - Application des barèmes établis par la profession aux CA TTC des 3 dernières années
 - Utilisation du barème Francis Lefèbvre
- Valorisation par l'actif net cumulé.
 - Valorisation de l'outil de production
- Évaluation en fonction de la rentabilité
 - Méthode d'évaluation basée sur l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE)

Quelque soit les techniques d'évaluation utilisées, il appartient à la loi du marché de l'offre et de la demande de fixer la réelle valeur du fonds de commerce.





Valorisation par le CA TTC (Barème Francis Lefebvre)

Nature de l'activité : pizzeria sans vente à emporter

Sarl « Dolce Vita »

CA HT 2002 : 120 000 €

CA HT 2003 : 140 000 €

CA HT 2004 : 100 000 €

Date d'achat : 2 ans (01/01/2003)

Moyenne du CA HT sur les trois dernières années : 120 000 €

Moyenne du CA TTC sur les trois dernières années : $120\,000\text{ €} \times 1,196 = 143\,520\text{ €}$
pas de vente à emporter

Tranche basse du barème fiscal 50 % : 71 760 €

Tranche haute du barème fiscal 100% : 143 520 €

Moyenne : 107 640 €





Valorisation par l'actif net cumulé

ACTIF				PASSIF	
	Valeur d'achat	Valeur Comptable Nette	Valeur Vénale		
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles			Capitaux propres	
	<i>Fonds de commerce</i>	30 000	30 000	(*) 58 800	
	<i>Licence</i>	8 500	8 500	12 000	Autres fonds propres
	Immobilisations corporelles				
	<i>Matériel</i>	20 000	(amt sur 5 ans) reste 4 000	10 000	
	<i>Aménagement</i>	40 000	(amt sur 5 ans) reste 8 000	20 000	Provisions pour risques et charges
	Immobilisations financières				
<i>Dépôt de garantie</i>	3 000	3 000	-		
ACTIF CIRCULANT	Stocks			Dettes fiscales	
	Créances			Dettes sociales	
	Divers			Dettes fournisseurs	
TOTAL	101 500	53 500	100 800		





Évaluation en fonction de la rentabilité (EBE)

Chiffre d'affaires HT moyen sur 3 ans	120 000			
- Achat de matières premières	- 36 000			
= MARGE GLOBALE	84 000		84 000	
Loyer 800 €/ mois	9 600			
+ Eau, gaz, téléphone	1 000			
+ Assurance	1 400			
= CONSOMMATIONS INTERMEDIAIRES	12 000		12 000	
= VALEUR AJOUTEE	72 000	(84 000 – 12 000)		
Salaire cuisinier	41 400	2 500 €/mois + 38% de charges sociales	24 840	1 500 €/ mois + 38% de charges sociales
+ Charges sociales du dirigeant	7 000		7 000	
+ Impôt et taxes	4 000		4 000	
= TOTAL CHARGES	52 400		35 840	
= EBE	19 600	(72 000 – 52 400)	36 160	(72 000 – 35 840)



Comment reprendre un commerce?

- Achat du fonds de commerce,
- Rachat de titres ou parts sociales,
- Achat du droit au bail,
- Location-gérance





Bail commercial : son fonctionnement

- Application du **décret** du 30 septembre 1953
- Durée minimale de **9 ans**
- **Révision légale** (dite triennale) ou la révision conventionnelle (clause d'échelle mobile)
- Possibilité, pour le locataire d'étendre, voire de **modifier l'activité prévue au bail** en respectant une procédure spécifique
- Droit pour le locataire de **céder son droit au bail** à l'acquéreur de son fonds de commerce
- **Interdiction de sous-louer les locaux** (sauf autorisation expresse)

A NOTER : Pour pouvoir demander le renouvellement du bail commercial, il faut avoir exploité effectivement le fonds pendant les trois dernières années et disposé d'une clientèle propre au local loué





Achat de fonds de commerce

ELEMENTS INCORPORELS

(les plus déterminants)

- La clientèle,
- Le nom commercial, l'enseigne,
- Le droit au bail et le cas échéant, les éléments spécifiques : brevets, licences, contrats de franchise

ATTENTION

- ✗ aux spécificités métier,
- ✗ aux activités réglementées.

ELEMENTS CORPORELS

- Le matériel et le mobilier nécessaires à l'exploitation du fonds,
- Les aménagements et les agencements destinés à l'usage du fonds de commerce

ATTENTION, sont exclus :

- ✗ les immeubles,
- ✗ le matériel faisant l'objet d'un crédit bail,
- ✗ le stock, les créances et les dettes.





Rachat de titres ou parts sociales d'une société

- L'achat des titres de la société = reprise de la structure juridique
- Reprise de l'ensemble des éléments d'ACTIF et de PASSIF de l'entreprise
- Dans ce cas, il est conseillé au repreneur de prévoir dans l'acte de cession de parts sociales, une clause, dite de « garantie de passif ». Le vendeur prendra alors en charge le passif qui lui incombe.





Contrat de location gérance

- La location gérance ou gérance libre est un contrat au terme duquel le propriétaire d'un fonds de commerce loue celui-ci à un locataire gérant qui l'exploite à ses risques et périls.
- Contrat de location gérance comprend généralement le versement d'un dépôt de garantie et le paiement d'une redevance
- Ce contrat peut être assorti d'une promesse d'achat au terme du contrat

ATTENTION

- ⚡ Certaines activités exigent que le fonds soit exploité personnellement par son propriétaire et d'autres sont soumises à une autorisation administrative





Quels sont les impacts du choix de la structure juridique?

		Entrepreneur individuel	Associé unique d'EURL	Gérant majoritaire de SARL	Gérant minoritaire ou égalitaire rémunéré de SARL
STATUT JURIDIQUE	Capitaux	Apport personnel 0	Apport personnel sans capital minimum	Apport personnel sans capital minimum + apport des autres associés	Apport personnel sans capital minimum + apport des autres associés
	Séparation du patrimoine personnel et du patrimoine de l'entreprise	NON Possibilité de protéger sa résidence principale	OUI Responsabilité limitée aux apports mais les établissements de crédit peuvent exiger des garanties		
	Frais de constitution	NON	OUI		
FISCALITE	Régime fiscal de l'entreprise	Impôt sur le Revenu	Impôt sur le Revenu ou Impôt sur les Sociétés		
	Régime d'imposition de l'entreprise suivant l'importance de son CA	Micro-entreprise Réal simplifié Réal normal	Réal simplifié Réal normal		
ASPECT SOCIAL	Protection sociale du dirigeant	Régime du travailleur indépendant (TI)	TI	TI	Régime général de la Sécurité Sociale
	Affiliation	Cotisation directe auprès de 3 organismes de protection sociale Allocations Familiales, Maladie, Retraite Si, vous embauchez du personnel, vous cotiserez pour vous comme travailleur indépendant et, pour vos employés, au titre du régime général des salarié			



Les aspects sociaux : la protection sociale

- La protection sociale est obligatoire, quelque soit votre activité commerciale et la forme juridique de l'entreprise
- La forme juridique de l'entreprise définit votre statut
 - statut de non-salarié (travailleur indépendant)
 - régime général de la sécurité sociale en tant que salarié
- Les non-salariés
 - les travailleurs indépendants sont affiliés à un régime obligatoire.
 - il est toutefois recommandé de souscrire à des régimes complémentaires (y compris pour le conjoint)
- Les salariés
 - le régime est le même que celui des autres salariés de l'entreprise
 - les cotisations sont intégralement prises en charge par l'entreprise





Les aspects financiers

> des moyens financiers suffisants

- ✓ apprécier la **rentabilité** et la **faisabilité** du projet de reprise
- ✓ déterminer la **situation patrimoniale** de l'entreprise
- ✓ déterminer le montant des **ressources** financières nécessaires au démarrage et au développement de l'activité
- ✓ vérifier que les **encaissements** compensent les **décaissements**





Formaliser votre projet : les aspects financiers

- Le plan de financement
 - évalue les investissements nécessaires au démarrage de l'activité
 - prévoit les modalités de financement
- Le seuil de rentabilité
 - élabore le compte de résultat prévisionnel de l'affaire
 - détermine le chiffre d'affaires minimal à réaliser pour couvrir les frais et dégager un bénéfice acceptable
- Le compte de résultat simplifié



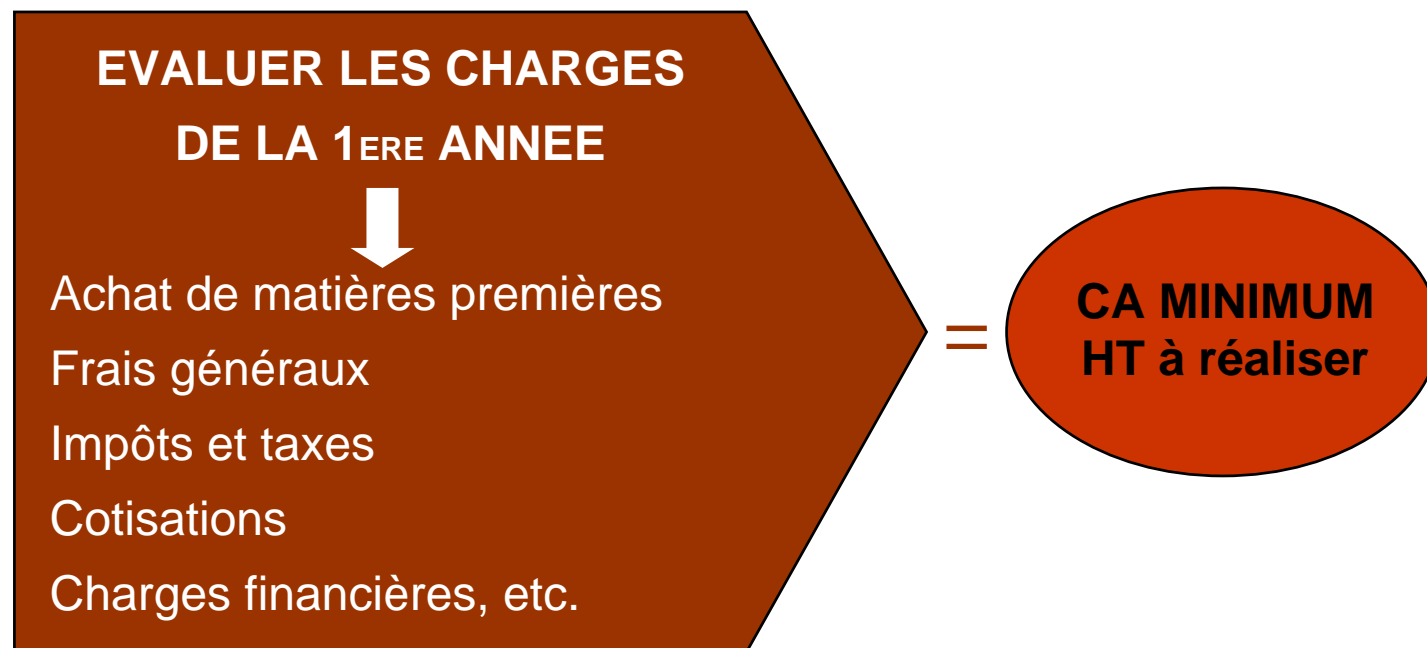


Bâtir un plan de financement





Le seuil de rentabilité





Le compte de résultat simplifié

Charges	Produits
<p>Charges d'exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achats de marchandises • Achats de matières premières et autres • Autres achats et charges externes <p>Prestations de services, charges locatives et de crédit-bail, frais d'entretien, réparation du matériel et des locaux, assurances, recherches et documentation, frais postaux et de télécommunications, honoraires, sous-traitance, publicité ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impôts taxes et versements assimilés • Salaires et traitements • Charges sociales • Dotations aux amortissements et provisions 	<p>Produits d'exploitation</p> <p>Chiffre d'affaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ventes de marchandises • Production vendue (biens et services) <p>Subventions d'exploitation</p>
Résultat d'exploitation <i>(différence entre les produits et les charges d'exploitation)</i>	
Charges financières	Produits financiers
Résultat financier <i>(différence entre les produits et les charges financières)</i>	
Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Résultat exceptionnel <i>(différence entre les produits et les charges exceptionnels)</i>	
Impôt sur les bénéfices	
Résultat de l'exercice (bénéfice)	Résultat de l'exercice (perte)

> la rentabilité du projet
chiffre d'affaires (ventes),
charges d'exploitation (frais
professionnels) le revenu du
dirigeant...





Le plan de trésorerie

Plan de trésorerie (TTC)	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
Encaissements												
Décaissements												
Ecart												
Cumuls												

> Suivre ses disponibilités mois par mois



Loi de finances

IR : révision des tranches et modification du mode de calcul

(Art.2 LF2007)

Pour les revenus 2006, nouveau barème:

- Jusqu'à 5 614^e : 0%
- De 5 614 à 11 198€ : 5,5%
- De 11 198 à 24 872€ : 14%
- De 24 872 à 66 679€ : 30%
- Au-delà de 66 679€ : 40%

Relèvement du seuil de l'IFA

(Art.17 LF2007)

Les sociétés soumises à l'IS, dont le CA HT est < à 400 000€ sont exonérées d'IFA

Débitants de tabac : Instauration d'un crédit d'impôt

(Art.92 LFR2006)

Crédit d'impôt de 25% plafonné à 10 000€ qui concerne les dépenses portant sur la rénovation des linéaires, la rénovation des vitrines ou l'acquisition de terminaux informatiques





Loi de finances : mesures relatives aux CHR

<p>CHR : Instauration d'une aide à l'emploi de personnel occasionnel (Art.139 LF2007)</p>	<p>Nouvelle aide créée pour les employeurs de 20 salariés et moins embauchant des salariés en CDD. <i>Décret à paraître précisera son application et son montant</i></p>
<p>CHR : Reconduction et modification de l'aide à l'emploi (Art.138 LF 2007)</p>	<p>Prolongation de l'aide à l'emploi jusqu'au 31/12/2007 <i>Décret à paraître précisera son application et son montant</i></p>
<p>CHR : Crédit d'impôt en faveur des entreprises soumises à l'IS ou à l'IR "maître restaurateur" (Art.63 LFR2006)</p>	<p>Crédit d'impôt de 50% plafonné à 30 000€ sur 3 ans pour les entreprises qui auront engagées des dépenses de mise aux normes d'aménagement et de fonctionnement <i>Décret à paraître précisera l'obtention du titre "maître restaurateur"</i></p>
<p>CHR : Instauration d'une mesure temporaire (jusqu'au 31/12/2009) de pratiquer un amortissement exceptionnel sur 2 ans (Art.63 LFR2006)</p>	<p>au titre des immobilisations acquises ou créées pour se conformer aux règles d'hygiène, de sécurité, de protection contre l'incendie, de lutte contre le tabagisme, d'insonorisation ou d'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées</p>
<p>CHR : Instauration d'une mesure temporaire (jusqu'au 31/12/2010) de pratiquer une provision exceptionnelle (Art.63 LFR2006)</p>	<p>Pour faire face aux obligations de mise en conformité pré - citées. Cette mesure concerne que les EI ou les EURL relevant de l'IR.</p>





Le plan d'affaires *ou business plan*, le dossier qui formalise votre projet ... qui va constituer votre dossier bancaire

- ① l'étude commerciale
- ② l'étude financière prévisionnelle
- ③ le choix d'une forme juridique

N'hésitez pas à vous faire suivre et accompagner...





CONCRETISER

signature du contrat de cession / acte de vente

- Mentions obligatoires (sous peine de nullité)
 - indication de l'identité du vendeur et de l'origine de propriété du bien
 - état des privilèges et nantissements rattachés au fonds
 - chiffre d'affaires réalisé au cours des 3 dernières années (ou depuis l'acquisition si moins de trois ans)
 - bénéfices nets commerciaux des 3 dernières années (ou depuis l'acquisition si moins de trois ans)
 - modalités du bail commercial avec date, durée, nom et adresse du bailleur

ATTENTION

- ⚡ L'achat du stock est indépendant de l'achat du fonds de commerce
- ⚡ Un inventaire complet doit être joint à la promesse et à l'acte de vente. Il comportera la nature, l'année, le prix d'achat et le prix de cession des marchandises





- Les principales mentions facultatives du contrat de cession
 - clause attributive de juridiction
 - clause d'arbitrage (à défaut de la précédente)
 - clause de non-établissement ou de non-concurrence : elle est obligatoirement limitée géographiquement, matériellement et dans le temps
 - clause pénale
 - clause d'imputation des frais d'honoraires
 - etc.





- Les obligations du vendeur

- obligation de délivrance
- garantie d'éviction
- garantie des vices cachés visés par la loi (art 1641 et suivants du code civil)
- Visa et communication de la comptabilité du vendeur

les livres de comptabilité des 3 dernières années doivent être visés au jour de la signature

ATTENTION

- ⚡ L'acte de cession doit être enregistré par le cédant au Centre des Impôts dans le mois suivant la signature





Les formalités de constitution

- ✓ établissement des statuts
- ✓ constitution du capital et dépôt des fonds : ouverture d'un compte bancaire ou postal
- ✓ adoption des statuts par les associés : avec acte de nomination des dirigeants
- ✓ enregistrement des statuts au Centre des Impôts : gratuit si effectué dans le mois qui suit la signature des statuts
- ✓ publication d'un avis dans un journal d'annonces légales : payant
- ✓ dépôt des actes constitutifs et des documents annexes au Centre de formalités des Entreprises (CFE) : payant

> Centre de Formalités des Entreprises (CFE) / CCIP Hauts de Seine

106 rue des Trois Fontanot - Nanterre. lu.ma.je.ve. : 9h -16h • me. : 9h-12h

📞 01 46 14 26 14 • ✉ cfe-nanterre@ccip.fr • www.cfenetccip.fr





POINTS D'ACCUEIL

www.ccip92.fr



Nanterre

☎ 01 46 14 26 35
transmission92@ccip.fr

Boulogne

☎ 01 46 04 66 44
antenne-boulogne@ccip.fr

Antony

☎ 01 42 37 07 07
antenne-antony@ccip.fr

